

Indice

1. Incarico.....	2
2. Localizzazione e caratteri generali dell'area.....	4
2.1 Consistenza catastale	4
2.2 Classificazione urbanistica e dati tecnici di intervento.....	5
3. Intervento progettuale.....	5
3.1 Dimensionamento	6
3.2 Tracciati stradali	7
3.3 Schema dei lotti edificabili	8
3.4 Verde e parcheggi	9
3.5 Impianti ed infrastrutture a rete	10
3.6 Elementi di arredo, materiali e recinzioni dei lotti privati	10

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

Oggetto: Piano di lottizzazione per la realizzazione di case unifamiliari con orto, in Agrigento fra la via Farag e via Porto Recanati in c.da Cannatello, ricadente nella sottozona C4 di cui al comparto 5.12 del P.R.G. vigente.

1) Incarico

Il Sig. Agnello Salvatore nato a _____
residente ad _____ nella qualità di proprietario dei seguenti lotti di terreno:

- a) Lotto di terreno identificato al foglio di mappa n. 173 particella n. 2894 esteso catastamente mq 11.019 giusto testamento olografo repertorio n. 65870 raccolta n. 5399 del 28/09/1995.
- b) Lotto di terreno identificato al foglio di mappa n. 173 particella n. 2896 esteso catastamente mq 325 giusto testamento olografo repertorio n. 65870 raccolta n. 5399 del 28/09/1995.
- c) Lotto di terreno identificato al foglio di mappa n. 173 particella n. 2897 esteso catastamente mq 71.861 giusto testamento olografo repertorio n. 65870 raccolta n. 5399 del 28/09/1995.

E i signori:

- Bonanno Calogero nato a _____ ed _____, nella qualità di proprietario della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 2.500/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella 2899 pervenutagli tramite scrittura privata trascritto in Agrigento il 04/07/2006 n. 17775 reg. d'ord. N. 11997 reg. part.;
- Di Francesco Olindo nato a _____ residente in _____, nella qualità di proprietario della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 2.500/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella 2899 pervenutagli tramite scrittura privata trascritta in Agrigento il 04/07/2006 n. 17775 reg. d'ord. N. 11997 reg. part.;
- Pecoraro Antonio nato in _____ residente in _____ nella qualità di proprietario della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 833/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella

2899 pervenutagli tramite scrittura privata trascritta in Agrigento il 04/07/2006 n. 17775 reg. d'ord. N. 11997 reg. part.;

- Pompeo Salvatore nato in _____ i
residente in _____, nella qualità di proprietario della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 2.000/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella 2899 pervenutagli tramite scrittura privata trascritta in Agrigento il 14/07/2006 n. 19051 reg. d'ord. N. 12776 reg. part.;
- Zarcone Antonio nato in _____
residente in _____, nella qualità di proprietario della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 3.500/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella 2899 pervenutagli tramite scrittura privata trascritta in Agrigento il 14/07/2006 n. 19051 reg. d'ord. N. 12776 reg. part.;
- Zarcone Calogero nato in _____ ed ivi
residente in _____ nella qualità di proprietario della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 2.500/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella 2899 pervenutagli tramite scrittura privata trascritta in Agrigento il 14/07/2006 n. 19051 reg. d'ord. N. 12776 reg. part.;
- Palumbo Piccionello Marco nato a _____
_____ nella qualità di proprietario della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 2.500/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella 2899 pervenutagli tramite scrittura privata trascritta in Agrigento il 14/07/2006 n. 19051 reg. d'ord. N. 12776 reg. part.;
- Coniugi: Vullo Gaetano nato a _____
Piazza Giuseppina nata a _____
_____, entrambi residenti a _____, nella qualità di comproprietari della quota indivisa di un lotto di terreno, pari a 2.000/18.333, identificato al foglio di mappa n. 173 particella 2899 pervenutagli tramite atto di compravendita rogato dal dott. Maria Nipote in data 29/09/2008 repertorio n. 39342, raccolta n. 15721.

Considerato che i lotti di terreno sopra citati ricadono all'interno della sottozona C4 di cui al comparto 5.12 del P.R.G. vigente, i proprietari hanno dato incarico ai sottoscritti Geom. Paolo Moncada, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Agrigento al n° 1889 e Arch. Concetta Campione, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Agrigento al

n° 738, di redigere un progetto per la realizzazione di un piano di lottizzazione per la realizzazione di case unifamiliari con orto.

2) Localizzazione e caratteri generali dell'area

(rif. tavola Inquadramento territoriale – tavola n. 1)

L'area di proprietà dei suddetti è sita in c.da Cannatello e precisamente fra la via Farag e la via Porto Recanati. L'andamento altimetrico è pressoché pianeggiante con pendenza naturale a degradare vero da Nord Sud, con la quota più alta pari a m. 49,28 s.l.m. posta in via Farag, alla più bassa pari a m. 41,42 s.l.m. posta in via Porto Recanati .

L'ambito circostante l'area di intervento è caratterizzato da un uso promiscuo del territorio nel quale si contraddistinguono tre situazioni d'uso del suolo:

- aree agricole non edificate;
- nuclei edilizi abusivi;
- edilizia abusiva sparsa.

La destinazione d'uso prevalente negli edifici esistenti è del tipo residenziale per lo più a carattere stagionale, con tipologie edilizie che variano dalla casa in linea alle villette.

Così come evidenziato nelle tavole grafiche del P.r.g. vigente, dal sopralluogo in sito si è rilevata la presenza arborea del tipo ulivo, per tale vegetazione si è pensato in sede progettuale di preservarla utilizzandola nell'area da cedere a comune destinata a verde attrezzato (V1).

2.1) Consistenza catastale

(rif. tavola planimetria con computo della superficie territoriale – tavola n. 3)

Il lotto di terreno facente parte del presente piano di lottizzazione è censito all'Ufficio del Territorio del comune di Agrigento al foglio di mappa n. 173 e si compone delle seguenti particelle:

- part. n. 2899 catastalmente estesa mq 18.333, (interamente utilizzata nella stesura del presente piano di lottizzazione);
- part. n. 2894 catastalmente estesa mq 110.191, (di cui mq 942,52 utilizzati nella stesura del presente piano di lottizzazione);
- part. n. 2896 catastalmente estesa mq 325, (di cui mq 212,53 utilizzati nella stesura del presente piano di lottizzazione);

- part. n. 2897 catastalmente estesa mq 71.861, (mq 11.602,78 utilizzati nella stesura del presente piano di lottizzazione).

In definitiva l'area interessata dal presente piano di lottizzazione è estesa catastalmente mq 31.091.

2.2) Classificazione urbanistica e dati tecnici di intervento

L'area in esame ricade interamente nella sottozona C4 case unifamiliari con orto di cui all'art. 29 delle N.T.A. del P.r.g. vigente di cui al D.D.G. n. 1106 del 28/10/2009, risulta sovrapposta solo in parte dell'area in oggetto la sottozona E2 che impone l'obbligo di conservazione delle eventuali coltivazioni pregiate nella parte del lotto non edificata .

Così come specificato nell'art. 29 delle N.T.A. vigenti per la sottozona C4 si prevede che: *Nello stesso ambito di UMI, l'attuazione del comparto di maggiore estensione potrà avvenire attraverso sottocomparti caratterizzati da continuità spaziale e coerenza morfologica, ciascuno dei quali dovrà interessare una superficie non inferiore a 15.000 mq.*

Il seguente piano di lottizzazione invece prevede un'area di intervento pari a mq 31.091,00.

I dati tecnici di intervento sono:

-Indice di fabbricabilità territoriale	0,20 mc/mq.
- Lotto minimo edificabile	2.000 mq.
- Hmax	7,50 ml.
- Dc	7,50 ml.
- Df	15,00 ml.
- Distanza dalle strade	Come da Piano attuativo
- Obbligo di conservazione delle colture pregiate	
- RC	0,20 mq/mq

3.) Intervento progettuale

(rif. tavola planimetria e profili di progetto con tipologia edilizia – tavola n. 5)

Così come evidenziato nella tavola di inquadramento territoriale l'area oggetto del presente intervento ricade lungo il perimetro Est del comparto 5.12, prospiciente le vie Farag e Porto Recanati. L'intervento progettuale proposto è frutto di un'attenta analisi del comparto che si presenta in gran parte non edificato con eccezione di una serie di case per lo più unifamiliari poste lungo il perimetro Nord del comparto e prospicienti lungo la via F. Magellano, e il primo tratto della via Farag. In sede progettuale è parso quindi opportuno utilizzare lo status quo come input alloggiando sia i lotti edificabili che le aree

da cedere per gli standard urbanistici (D.M. 1444/68), lungo il fronte strada. Inoltre si è voluto dare un input anche ai futuri interventi progettuali tramite la cessione di un'area utile alla realizzazione di una strada che permetta il collegamento fra la via Porto Recanati e l'area interna al comparto stesso. Ciò al fine di ottemperare a quanto previsto dalle N.T.A. art. 29 in cui recita che:

Nel caso di realizzazione attraverso sub-comparti, o lotti di 15.000 mq , deve essere (dimostrato) verificata dall'Ufficio Tecnico, con apposite planimetrie preventivamente redatte ed approvate dal c. c., la conseguente congruità dell'assetto viario previsto e della cessione di aree per urbanizzazione secondaria, in relazione all'intero comparto.

3.1) Dimensionamento

(rif. tavola planimetria di calcolo con indicazione dei lotti edificabili e delle aree da cedere – tavola n. 4)

L'area interessata dal presente piano di lottizzazione è estesa mq 31.091,00, considerato che l'indice di fabbricabilità territoriale per la Sottozona C4 è pari a 0,20 mc/mq, si ottiene un volume massimo di progetto realizzabile pari a mc 6.218,20, a sua volta dividendo tale volume per 80 mc per abitante da insediare si arriva alla conclusione che gli abitanti massimi insediabili sono 78.

Il fabbisogno delle aree da destinare a standard è stato quantificato attraverso i parametri prescritti per le zone omogenee di espansione C, integrandolo con quanto prescritto dall'art. 9.1 delle N.T.A. che impone l'incremento dell'area a parcheggi pubblici (P1) da 2,5 mq per abitante a 3,0 mq per abitante e con inoltre l'aggiunta di 1,00 mq/ 40 mc di costruzione da destinare sempre a parcheggi pubblici (P1) imposto per le nuove costruzioni in caso di lottizzazione.

Di seguito viene riportata una tabella esplicativa delle aree da cedere e destinare al fabbisogno degli standard insediativi.

Destinazione area	Dimensione minima area	Dimensione effettiva area
P1 parcheggi pubblici nella misura di 2,5 mq per abitante	mq 195,00	mq 195,99
V1 verde attrezzato nella misura di 9 mq per abitante	mq 702,00	mq 703,20

Istruzione per l'infanzia nella misura di 4,5 mq per abitante	mq 351,00	mq 351,16
Attrezzature di interesse comune nella misura di 2 mq per abitante	mq 156,00	mq 156,00
P1 parcheggi pubblici nella misura di 0,5 mq per abitante (art. 9.1 N.T.A.)	mq 39,00	mq 39,00
P1 parcheggi pubblici nella misura di 1 mq ogni 40 mc per nuove costruzioni in caso di lottizzazione (mc 6.218,20 / mc 40)	mq 155,46	mq 155,46

Da come si evince quindi dalla superiore tabella e dal calcolo allegato alle tavole nn. 4 e 5, l'area da cedere gratuitamente al comune di Agrigento per destinarla al fabbisogno degli standard urbanistici è pari a mq 1.600,81 e risulta così suddivisa :

- I) Area da destinare a parcheggi pubblici P1 mq 390,45;
- II) Area da destinare a verde pubblico attrezzato mq 703,20;
- III) Area da destinare a istruzione per l'infanzia e attrezzature di interesse comune mq 507,16;
- IV) Gli abitanti da insediare risultano n. 78.

3.2) Tracciati stradali

(rif. tavola planimetria di calcolo con indicazione dei lotti edificabili e delle aree da cedere – tavola n. 4)

In fase progettuale è stato previsto l'ampliamento della sede stradale di via Porto Recanati arretrando il confine della proprietà dei committenti di circa 4,50 m rispetto al confine attuale, per una superficie complessiva di mq 664,23 + mq 801,84 (comprende pure un

ampliamento di circa m. 1,00 per consentire l'inserimento di una fascia di verde per arredo urbano fra la sede stradale e il marciapiede delle vie Farag e Porto Recanati).

Le superfici sopra indicate vengono cedute gratuitamente al comune per l'ampliamento della via Porto Recanati e la sistemazione della via Farag che attualmente risulta essere una via di notevole traffico in particolar modo nel periodo estivo.

Inoltre come detto in precedenza si è voluto dare un input anche ai futuri interventi progettuali tramite la cessione di un area utile alla realizzazione di una strada che permetta il collegamento fra la via Porto Recanati e l'area interna al comparto stesso, per un area complessiva di 524,12 mq .

3.3) Schema lotti edificabili

(rif. tavola planimetria e profili di progetto con tipologia edilizia – tavola n. 5)

Data la reale situazione dei luoghi e la conformazione dei lotti interessati tutti prospicienti sulle vie pubbliche, si è sviluppata una progettazione architettonica che prevede la formazione di lotti edificabili non inferiore a mq 2.000 tutti fronteggianti le strade da cui si accede.

I lotti edificabili che sono prospicienti lungo il fronte strada su cui prospettano, sono stati numerati in ordine crescente dal n. 1 posto in via Farag partendo da Nord-Est a seguire fino al n. 13 posto in via Porto Recanati.

Così come specificato nella tabella sottostante la superficie netta dei lotti varia da un minimo di mq 2.000 ad un massimo di mq 2500, complessivamente i lotti edificabili occupano una superficie di mq 27.500, suddivisa come segue:

Superficie lotto edificabile	Indice fondiario	Volume fondiario
Lotto n. 01 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 02 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 03 mq 2.500	mc/mq 0,20	mc 500,00
Lotto n. 04 mq 2.500	mc/mq 0,20	mc 500,00
Lotto n. 05 mq 2.500	mc/mq 0,20	mc 500,00
Lotto n. 06 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 07 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00
Lotto n. 08 mq 2.000	mc/mq 0,20	mc 400,00

Lotto n. 09 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 10 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 11 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 12 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Lotto n. 13 mq 2.000	mc/mq 0,27	mc 540,00
Tot. Lotti mq 27.500		Tot mc 6.200,00 < 6.218,20 (volume territoriale)

Nella tavola n. 5 è presente una tipologia edilizia dimensionata in funzione del lotto minimo pari a mq 2.000, tale tipologia ha valore di indirizzo e non prescrittivo.

L'unica imposizione a livello progettuale è rappresentata dall'allineamento dei fabbricati fronte strada che da come è evidenziato nella tav. 6 dovranno essere posizionati a 18,00 m. rispetto al confine dei lotti sulle vie principali, mentre nei restanti lati sono rispettate le distanze minime previste dalle N.T.A., pari a m. 7,50 dal confine e m. 15 dai fabbricati.

3.4) Verde e parcheggi

(rif. tavola planimetria e profili di progetto con tipologia edilizia – tavola n. 5)

Il fabbisogno delle aree da destinare a standard è stato quantificato attraverso i parametri prescritti per le zone omogenee di espansione C, integrandolo con quanto prescritto dall'art. 9 comma 1 delle N.T.A. che impone l'incremento dell'area a parcheggi pubblici (P1) da 2,5 mq per abitante a 3,0 mq per abitante e con inoltre l'aggiunta di 1,00 mq / 40 mc di costruzione da destinare sempre a parcheggi pubblici (P1) imposto per le nuove costruzioni in caso di lottizzazione.

L'area da destinare a verde attrezzato (V1) pari a mq 703,20, è stata prevista in parte prospiciente l'asse viario di via Porto Recanati per una superficie di mq 546,20, in modo tale da garantire il miglior effetto di filtro ed arredo urbano degli impianti arborei; mentre la restante area di mq 157,00 è stata posta come filtro con l'area destinata all'istruzione per l'infanzia e le attrezzature di interesse comune.

L'area destinata a parcheggi pubblici (P1) pari a mq 390,45 è stata invece localizzata antistante l'area a verde attrezzato prospiciente la via Porto Recanati, in maniera tale da poter garantire la massima accessibilità.

3.5) Impianti e infrastrutture a rete

(rif. tavola planimetria dei sottoservizi con allineamento prescrittivo – tavola n. 6)

Lo schema dei tracciati degli impianti a rete è presente nella tavola n. 6 relativamente a :

- rete fognaria;
- rete idrica;
- rete elettrica;
- rete telefonica.

Considerando che la rete fognaria comunale è presente lungo la via F. Magellano, mentre invece risulta assente in via Farag , i lottizzanti si propongono di realizzare, una rete fognaria a due condotte di cui una per caduta naturale verrà realizzata con previsioni dimensionali concordate con l'amministrazione comunale al fine di essere ceduta a scomputo degli oneri per rimanere come urbanizzazione primaria al servizio della collettività. La seconda condotta di risalita con pompa di sollevamento sarà realizzata sempre dai proponenti al solo scopo di convogliare temporaneamente i liquami dal punto più basso prospiciente il lotto n. 13 al primo pozzetto utile della condotta comunale posto sulla via Magellano .

Inoltre all'interno dei lotti verranno realizzate vasche idriche interrato e prefabbricate in c.a. aventi i requisiti igienico sanitari; tale vasche saranno direttamente collegate alla rete idrica comunale passante per le vie Farag e Porto Recanati.

Si prevedono altresì gli allacci alla rete elettrica e telefonica comunale.

3.6) Elementi di arredo, materiali e recinzioni dei lotti privati

(rif. tavola planimetria dei sottoservizi con allineamento prescrittivo – tavola n. 6)

Gli spazi di proprietà privata, di cui consistono diversi lotti edificabili, sono da sistemarsi seguendo i criteri ambientali, di sicurezza e decoro richiamati dalle NTA di PRG e da Regolamento Edilizio. Si fa in particolare riferimento agli art. contenuti nel titolo VII- Norme ambientali ed ecologiche delle NTA. I materiali da costruzione o di finitura degli edifici dovranno attenersi a quanto contenuto nell'art. 49 delle NTA del PRG.

Particolare attenzione è stata prestata alla progettazione degli accessi carrabili ai lotti, arretrando tali accessi di m. 3,00 rispetto al muro di cinta fronte strada dei lotti stessi in maniera tale da ricavare uno spazio di manovra che faciliti sia l'ingresso che in particolar

modo l'uscita dai lotti con relativa immissione su strada pubblica, cercando il più possibile di non intralciare il traffico veicolare.

Le aree private interne ai lotti sono sistemate secondo i criteri ambientali adeguati a mantenere, anche se parzialmente, la permeabilità dei suoli e consentire un'efficiente raccolta delle acque piovane.

I muri di cinta sono previsti in muratura o in c.a. per i primi 80 cm sormontati da una ringhiera dall'altezza di m. 1,20.

Agrigento, li

I progettisti
